

ASPECTOS PROCESSUAIS DA LEI DO USUCAPIÃO ESPECIAL

Athos Gusmão Carneiro

Desembargador do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul
Professor de Direito Processual Civil na UFRGS

De conformidade com a Lei n. 6.969, de 10.12.81, toda pessoa que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir com ânimo de dono, durante cinco anos ininterruptos, sem oposição, área rural não maior de 25 ha, desde que nela resida e a torne produtiva, adquirir-lhe-á a propriedade, independentemente de justo título e de boa-fé, 'podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis'. É o mesmo antigo usucapião *pro labore*, surgido na Constituição de 1934 para área não excedente de 10 ha, área que a Constituição de 1946 elevou para 25 ha. A Constituição de 1967/1969 não dispõe expressamente sobre a matéria, mas o Estatuto da Terra, em seu art. 98, manteve o usucapião *pro labore* em área não superior ao módulo rural. Embora a norma do Esta-

tuto esteja na secção relativa aos 'ocupantes de terras públicas federais', a 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (Apelação n. 39.971) entendeu que o usucapião *pro labore* era incidente tanto sobre terras públicas da União como sobre terras de particulares.

A novidade maior, destarte, foi a redução do prazo, de dez para cinco anos de ocupação ininterrupta, com moradia e cultivo da gleba rural.

Algumas observações sobre o procedimento na ação de usucapião. Em primeiro lugar, a lei refere (art. 5º) a adoção do 'procedimento sumaríssimo', sendo, outrossim, 'assegurada a preferência à sua instrução e julgamento'. Trata-se, realmente, de uma ação sob procedimento sumaríssimo, portanto, com o rito previsto nos arts. 276 e seguintes, do C.P.C.? O tema é relevante,

inclusive porque, se sumaríssimo o procedimento, o Tribunal competente para o julgamento dos recursos será o Tribunal de Alçada, nos termos do art. 108, III, letra *d*, da Lei Orgânica da Magistratura Nacional, e art. 57, II, do COJE. A resposta é negativa. Ao mencionar o rito sumaríssimo, tem-se a impressão de que a lei pretendeu, embora de forma menos técnica, apenas assegurar maior brevidade a tais processos e preferência especial na designação de pautas de julgamento.

Com efeito, o procedimento sumaríssimo caracteriza-se pela concentração dos atos processuais na audiência de instrução e julgamento. Nesta é apresentada a contestação e, de imediato, sempre que possível, são tomados os depoimentos pessoais das partes e ouvidas as testemunhas, seguindo-se os debates orais e a prolação de sentença. Certo que vicissitudes processuais frequentemente descaracterizam tal sumariedade. Mas a tônica essencial do procedimento sumaríssimo, tal como o instituiu o Código Processual vigente, é esta: recebida a petição inicial, o juiz, de imediato, designa a audiência de instrução e julgamento, e nesta é apresentada a resposta do demandado.

Ora, a lei do usucapião dito especial (*rectius, pro labore*) 'conserva aquele procedimento especial previsto no C.P.C. para as ações em ge-

ral 'de usucapião de terras particulares' — C.P.C., arts. 941 e seguintes. O autor requer a designação da audiência preliminar para a justificação da posse, mantendo-se a exigência (aliás, realmente inafastável) de citação pessoal (inclusive para comparecer a essa audiência) da pessoa em cujo nome esteja a gleba lançada no Registro de Imóveis e também dos confinantes da área usucapienda, mantida igualmente a exigência dos editais para citação 'dos réus ausentes, incertos e desconhecidos', bem assim como a cientificação, por carta, dos representantes da União, Estado e Município. Até aqui tudo praticamente como dantes, salvante dois detalhes: a) é dispensada a apresentação de planta do imóvel; b) a lei dispõe que o autor 'poderá' requerer a realização da audiência de justificação de posse, o que leva à conclusão de que tal audiência poderá ser dispensada se a posse e os requisitos do usucapião puderem ser comprovados documentalmente. De qualquer forma, o prazo para contestar corre, tal como dispõe o C.P.C., 'da intimação da decisão que declarar justificada a posse'. Não justificada a posse, sentencia o juiz com a extinção do processo. Justificada, e no caso de revelia dos citados, é facultado ao juiz o julgamento antecipado da lide. Ocorrendo contestação, e após eventuais atividades

de saneamento, designará o magistrado a audiência de instrução e julgamento. Como visto, não se cuida, é evidente, de procedimento sumário, e assim a competência recursal pertence ao Tribunal de Justiça, tal como ocorre nas ações de usucapião em geral.

Também interessante meditar sobre as consequências da norma do art. 7º, que, na previsão do usucapião especial invocado *como matéria de defesa* (a respeito, a Súmula n. 237, do S.T.F.), inova profundamente ao elevar a sentença que o reconheça (portanto, a *sentença de improcedência* da ação vindicatória do imóvel) à categoria de 'título para transcrição no Registro de Imóveis'. Conveniente, aqui, lembrar que o registro do imóvel em nome de quem alegou, na sua defesa, o usucapião especial, irá importar no cancelamento do registro que, em nome de outrem, já exista no ofício imobiliário, privando este anterior registro de toda a sua eficácia.

A norma do art. 7º, portanto, somente é aplicável — e submetemos este posicionamento à censura dos doutos — nos casos em que o titular

do registro anterior for exatamente o autor da ação, na qual possuidor invocou exitosamente, em defesa, o usucapião especial. Ou quando o imóvel não estiver ainda lançado no respectivo Registro. Se, todavia, autor da ação for pessoa outra que não o titular do registro imobiliário existente, então a aplicação do art. 7º importaria, realmente, em privar de seus direitos, por força da decisão judicial, pessoa que na demanda não fora parte. Tal solução parece importar em verdadeiro confisco, sem conceder o direito ao proprietário (C.C., art. 859) de opor-se às pretensões de quem invocou o usucapião.

Ainda de observar que, nos casos de incidência da norma do art. 7º, a sentença que 'reconhece' o usucapião e serve como título apto ao registro opera eficácia de coisa julgada material apenas relativamente às partes no processo; não, por certo, relativamente aos confinantes, e a terceiros interessados, aos quais são ressalvadas as vias legais para resguardo dos direitos eventualmente feridos pelo registro da gleba em nome de quem 'em defesa' invocou a posse quinquenal.

